

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 11. August 2026

**Kleine Anfrage Hermann Schlatter,
Wann endlich kommt der Stadtrat seinen Versprechen den Hemmentalern
gegenüber nach?
(Nr. 15/2026)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 25. Mai 2026 hat Grossstadtrat Hermann Schlatter (SVP) eine Kleine Anfrage zu zwei Themen eingereicht: Teilrevision Bauordnung und Zonenplan sowie Erschliessung des Gewerbegebiets.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Fragen zur Bauordnung

1. *Warum hat der Stadtrat die Zusicherung der Bau- und Zonenordnung der ehemaligen Gemeinde Hemmental, entgegen den seinerzeitigen Versprechen des Stadtrats, bis anhin nicht separat vorgezogen und umgesetzt?*

Eine Revision der Bau- und Zonenordnung ist stets mit einem zeitintensiven Planungsverfahren verbunden und muss daher sorgfältig vollzogen werden. Nach der Fusion zeigte sich, dass eine isolierte Teilrevision von Hemmental wenig zweckmässig und angesichts der erfolgten Eingemeindung auch fragwürdig gewesen wäre. Die Überführung von Bauordnung und Zonenplan in die Schaffhauser Nutzungsplanung erfordert eine gesamtstädtische Betrachtungsweise und Siedlungsentwicklungsstrategie. Nur so kann ein einheitliches Regelwerk und eine koordinierte Behandlung von Hemmental und dem übrigen Stadtgebiet zur Siedlungsentwicklung sowie zum Landschafts- und Naturschutz gewährleistet werden.

2. *In einer kürzlichen Pressemitteilung unterstellte der seinerzeitige Leiter der Stabsstelle Umwelt und heutige Co-Präsident der Pro Natura Schaffhausen, die ehemalige Hemmentaler-Behörde hätte die Umsetzung dieser nationalen*

Schutzmassnahmen entlang der Wiesengasshalde verschlafen. Stimmt der Stadtrat dieser Aussage zu? Wenn ja / nein, mit welcher Begründung?

Eine pauschale Schuldzuweisung ist in Anbetracht der komplexen Thematik nicht möglich und zielführend, zumal alle drei Behördenebenen (Bund, Kanton, Gemeinde) tangiert sind. Zentral ist, dass Bauordnung und Zonenplan von Hemmental nicht den heutigen Anforderungen des Naturschutzes entsprechen und der Schutz der betroffenen Biotope, welche im Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) erfasst sind, noch nicht genügend sichergestellt wird. Mit der nun kürzlich vollzogenen Revision des TWW-Inventars Ende 2025 durch den Bund wurden die rechtlichen und fachlichen Grundlagen nochmals wesentlich angepasst und konkretisiert.

3. *Wäre es nicht auch Sache dieser Fachstelle gewesen darauf hinzuweisen, die Stadt müsse in dieser hängigen Sache nach der Fusion endlich vorwärts machen?*

Pendente Themen zur Nutzungsplanung werden in den jeweiligen Fachstellen laufend gesammelt. Dazu gehörte neben zahlreichen Themen auch die Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Hemmental und dem übrigen Stadtgebiet. Die Umsetzung der Ortsplanung Schaffhausen erfolgt in Teilpaketen bzw. Teilrevisionen. Bevor mit der konkreten Nutzungsplanungsrevision gestartet werden konnte, musste jedoch vorgängig zuerst eine Siedlungsentwicklungsstrategie im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeitet werden. Im Zuge der laufenden Teilrevision wird die Umsetzung mittels Anpassung von Bauordnung und Zonenplan nun bearbeitet.

4. *Schon sehr früh hat der Unterzeichnete, anlässlich der seinerzeitigen Randentagung der KURA im Frühjahr 1994 in seiner Begrüssungsrede zum Ausdruck gebracht, die Hemmentaler würden anders behandelt, als die Stadt Schaffhauser, insbesondere wenn festgestellt werden muss, dass in Schaffhausen die Sommerhalde mit grossflächigen Bauten überbaut werden konnte und dies, obwohl seinerzeit Spezialisten versicherten, auch auf diesen Grundstücken sei eine sehr artenreiche (schützenswerte) Flora vorhanden (heute gewesen). Hat der Stadtrat Verständnis für diese Aussage? Wie rechtfertigt er diese äusserst unterschiedliche Behandlung der Grundeigentümer im zwischenzeitlich selben Gemeindebann?*

Es ist verständlich, dass es für die betroffenen Grundeigentümerschaften schwer nachvollziehbar ist, dass die auf den ersten Blick vergleichbaren Situationen unterschiedlich gehandhabt werden. Die Fälle Sommerhalde und Wiesengasshalde sind jedoch unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen keineswegs vergleichbar. Es liegen unterschiedliche übergeordnete Schutzgrundlagen vor, die der Stadtrat berücksichtigen muss. Einzelne Flächen in der Sommerhalde liegen zwar innerhalb des kantonalen Naturschutzinventars und werden im Zuge der Teilrevision mit einer Naturschutzzone überlagert. Das konkrete Bauprojekt betrifft jedoch ausschliesslich Flächen ausserhalb des Naturschutzinventars. Zudem liegt das gesamte Gebiet Sommerhalde im Gegensatz zur Wiesengasshalde komplett ausserhalb des Bundesinventars über die Trockenwiesen und -weiden.

5. *Laut den bauwilligen Grundeigentümern der Wiesengasshalde versicherten ihnen der kantonale Baudirektor und die Baureferentin der Stadt in einem gemeinsamen Schreiben, sie würden sich dafür einsetzen, dass in einer ersten Tiefe dieser Zone gebaut werden kann. Welche Behörde / Amt hat es versäumt, dass trotz diesem Versprechen, während dem laufenden Prozess auf diesen Flächen ein nationaler Schutz der Trockenwiesen und Weiden (TWW) verfügt wurde.*

Der Stadt- und Regierungsrat setzten sich dafür ein, unter Abwägung sämtlicher Interessen, eine Konsenslösung für die TWW-Situation in Hemmental zu finden, welche teilweise eine Bebauung innerhalb der ersten Bautiefe ermöglicht hätte. Diese Konsenslösung wurde mit besagtem Schreiben im April 2024 den betroffenen Grundeigentümerschaften kommuniziert. Per 1. Dezember 2025 hat der Bundesrat das TWW-Inventar jedoch ergänzt und teilweise vergrössert. Neu ragt das Inventar stellenweise bis zur Hauptstrasse in die Bauzone. Unter Berücksichtigung von Art. 6 der Trockenwiesenverordnung (TwwV) sind die im Bundesinventar aufgeführten TWW-Objekte ungeschmälert zu erhalten. Das Belassen von TWW-Flächen in der Bauzone ist nicht mit dem übergeordneten Recht zu vereinbaren. Der auf Bundesebene angepasste Schutz der Trockenwiesen ist im laufenden Verfahren zur Teilrevision daher zwingend zu berücksichtigen und hat entsprechend auch einen negativen Einfluss auf die ursprünglich vorgesehene Konsenslösung.

6. *Dem Vernehmen nach, soll auf diesen Flächen entlang der Wiesengasshalde nicht mehr gebaut werden können und dies, obwohl den betroffenen Bauwilligen je eine Baubewilligung des Stadtrats vorlag, was einer Enteignung gleichkommt. Wird sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass hier Entschädigungen gesprochen werden – oder wie stellt er sich zu dieser Frage? Denn einerseits wurde das Land zu Baulandpreisen gehandelt und auf der anderen Seite entstanden den Bauwilligen beträchtliche Architektur- und Rechtskosten.*

Der Stadtrat nimmt die Frage möglicher Entschädigungen ernst. Ob ein Anspruch besteht, kann aber nicht pauschal im Rahmen dieser Anfrage beantwortet werden. Ein potenzieller Entschädigungsanspruch wird anhand der konkreten rechtskräftigen Planungsmassnahme und der tatsächlichen Auswirkungen auf das betroffene Grundstück beurteilt. Als gesetzliche Basis für allfällige Entschädigungen der betroffenen Grundeigentümerschaften gilt - neben dem Raumplanungsgesetz - insbesondere das kantonale Enteignungsgesetz (EntG; SHR 711.100). Das entsprechende Verfahren ist in Art. 47a ff. EntG geregelt. Über eine allfällige Entschädigung betroffener Grundeigentümerschaften wird fallweise durch die Schätzungskommission (Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz) entschieden. Von möglichen materiellen Enteignungen betroffenen Eigentümerschaften steht es offen, nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision ein Verfahren betr. materieller Enteignung bei der Schätzungskommission anhängig zu machen. Die Stadt ist hierfür nicht die zuständige Instanz, weshalb es ihr auch nicht obliegt, zum jetzigen Zeitpunkt eine entsprechende Einschätzung abzugeben.

7. *Vor diesem Hintergrund stellt sich auch die Frage, wie es mit der laufenden Bauzonenrevision weitergeht. Sieht der Stadtrat vor, die Revision der ehemaligen Gemeinde von der Gesamtrevision loszulösen und in einem separaten Prozess vorzugehen, damit die Gesamtrevision nicht gefährdet wird?*

Die Teilrevision befindet sich aktuell in Beratung der Baufachkommission und muss durch den Grossen Stadtrat festgesetzt werden. Anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage (Rekursaufgabe). Der Regierungsrat befindet sich abschliessend über die Genehmigung und allfällige Rekurse. Die Möglichkeit, Hemmental und das übrige Stadtgebiet separiert, jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmt festzusetzen und öffentlich aufzulegen, wurde bereits mit dem Kanton besprochen. Der Entscheid über das Vorgehen wird in Abhängigkeit der laufenden Arbeiten zur Umsetzung des aktualisierten TWW-Inventars sowie der Beratungen in der Baufachkommission gefällt werden.

8. *Im AZ-Artikel vom 22.1.26 wird die Baureferentin zitiert mit: «Wir sind momentan im Austausch mit dem Kanton daran, die Folgen des vom Bund angepassten TWW-Inventars zu prüfen». Wie weit sind diese Abklärungen und wann kann diesbezüglich mit einem Entscheid gerechnet werden, liegt doch der diesbezüglich ergangene Bundesgerichtsentscheid bereits wieder ein knappes halbes Jahr zurück?*

Die Zonierung muss im Rahmen der Teilrevision auf das revidierte TWW-Inventar abgestimmt werden, was auch zu Anpassungen bei der Zuweisung von Bau- und Nichtbauzone führen wird. Eine erste Entwurfsfassung der Zonierung wurde nach Vorliegen des aktualisierten TWW-Inventars umgehend erarbeitet und wird derzeit durch den Kanton geprüft. Im Zuge der kantonalen Prüfung muss zudem auch eine Stellungnahme des Bundes eingeholt werden. Die Unterlagen müssen nach Rückmeldung der übergeordneten Planungsträger bereinigt und im geregelten Planungsverfahren dem Stadtrat, der Baufachkommission, dem Grossen Stadtrat sowie dem Regierungsrat unterbreitet werden. In Anbetracht des komplexen Planungsverfahrens ist eine konkrete Zeitangabe schwierig einzuordnen.

Fragen zur Erschliessung der Gewerbezone:

9. *Wie vorstehend erwähnt, hat der Stadtrat im Januar 2021 die Planungszone aufgehoben. Warum wurden die Grundeigentümer über fünf Jahre über den vorgesehenen Erschliessungsprozess nicht informiert? Woran lag dies?*

Nach Aufhebung der Planungszone standen zunächst verschiedene planerische und eigentumsrechtliche Fragestellungen im Vordergrund. Zudem mussten die Grundlagen für eine koordinierte Erschliessungsplanung weiter vertieft werden. Im Rahmen einer Vorstudie der Stadt wurden im Jahr 2025 Varianten geprüft, sowie der Kostenvoranschlag über alle Gewerke erarbeitet. Eine Information der Eigentümer fand, nachdem die Ergebnisse vorlagen, zeitnah am 23. Juni 2026 statt.

10. *Erachtet der Stadtrat das Verschleppen dieses Verfahrens und die ausgebliebene Information als bürgerfreundlich? Wäre es nicht angebracht gewesen, die Eigentümer schon längst ins Boot zu holen und zu informieren?*

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die lange Verfahrensdauer und die teilweise zurückhaltende Kommunikation bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu Unverständnis führt. Ziel des Stadtrats ist grundsätzlich eine transparente und frühzeitige Information der Betroffenen, wenn die Ergebnisse der Planung vorliegen.

11. Wann gedenkt der Stadtrat, die Grundeigentümer endlich zu informieren?

Die Information der Grundeigentümer fand am 23. Juni 2026 statt.

12. Wann plant der Stadtrat, mit den baulichen Erschliessungsarbeiten in dieser Zone endlich zu beginnen?

Der Baustart ist für den Frühling 2027 vorgesehen, vorbehaltlich der Budgetgenehmigung des Grossen Stadtrats und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens.

13. Soll die Erschliessung planerisch so umgesetzt werden, wie seinerzeit das Baulandumlegungsverfahren durch die Gemeinde Hemmental abgewickelt wurde?

Die Erschliessung soll so erstellt werden, wie sie bereits im Baulandverfahren geplant war.

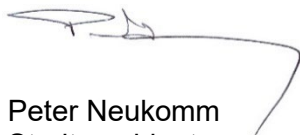
14. Wie soll während den Erschliessungsarbeiten der Verkehr in diese Zone geregelt werden? Einerseits geht es um den Baustellenverkehr, der heute via der Einfamilienhauszone entlang der Langwiesenstrasse verläuft, aber auch um die Veloroute, die durch diese Zone führt, welche in diesem Sommer durch den Kanton endlich mit einem Festbelag versehen werden soll.

Die Verkehrsführung während der Erschliessungsarbeiten wird Bestandteil der weiteren Projektierung sein. Dabei sind sowohl die Anliegen der Anwohnenden als auch die Anforderungen des Baustellenverkehrs sowie die Führung der Veloroute zu berücksichtigen.

Die Projektverantwortlichen werden bei der weiteren Projektierung grossen Wert darauf legen, dass die Belastungen für die betroffenen Quartiere und Anwohnenden soweit möglich minimiert werden, aber wie bei jeder Baustelle wird es Baustellenemissionen geben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.